

Eötvös Loránd Tudományegyetem  
Természettudományi Kar

## **Lakóhelyi mobilitás a posztszocialista nagyvárosokban**

A doktori értekezés tézisei

**Szabó Balázs**

Témavezető:  
Kovács Zoltán DSc  
Egyetemi tanár

Földtudományi Doktori Iskola,  
Vezető: Dr. Nemes-Nagy József  
Földrajz-Meteorológia Doktori Program  
Vezető: Dr. Szabó Mária

Budapest, 2014

## Bevezetés, a munka célkitűzései

Európa keleti felén a rendszerváltozást követő átalakulás nem hagyta érintetlenül a városok térbeni-társadalmi szerkezetét sem, megváltoztak az egyének lakóhely-választásával kapcsolatos tényezők és folyamatok. Bár a lakóhelyi mobilitást a posztszocialista nagyvárosokban továbbra is befolyásolta az államszocializmus öröksége (vagyis az 1990-ig kialakult városszerkezet), valószínűnek tűnik, hogy a rendszerváltozás után bekövetkezett lakásprivatizáció, az állami lakásépítés leállása, és a kereslet-kínálat alapján működő lakáspiac kialakulása radikális változásokat idézett elő.

A disszertáció *fő kérdése, hogy a rendszerváltozás utáni évtizedekben hogyan alakult át a lakóhelyi mobilitás a posztszocialista nagyvárosokban.* Abból a feltételezésből indulunk ki, hogy *a lakóhelyi mobilitás városövezeti szinten ma már alapvetően a nyugat-európai mintát követi,* még akkor is, ha ennek a mintakövetésnek a lehetőségeit és a konkrét módozatait a történelmileg adott körülmények (főként a lakáspiac torzulásai, a szocialista lakáspolitikai utóhatásai és a posztszocialista városfejlődés sajátosságai) számottevően befolyásolják. Feltevésünket arra alapozzuk, hogy (1) a posztszocialista országokban is a piacgazdaság törvényei érvényesülnek, vagyis a lakáspiac működése határozza meg a területi folyamatokat, (2) a régió nagyvárosainak szerkezete alapvetően hasonló a nyugat-európai városokéhoz, tehát valószínűsíthető, hogy a lakóhelyi preferencia is az ottanihoz hasonlóan alakul.

Az *értekezés szerkezete* az alaphipotézisből adódó gondolatmenetet követi. Az első rész a nyugat-európai szakirodalom alapján ad áttekintést a lakóhelyi mobilitás befolyásoló tényezőiről, a közép-kelet-európai szerzők tanulmányai alapján pedig összefoglalja a posztszocialista

városfejlődés legfontosabb elemeit. Ezekre az eredményekre támaszkodva kerülnek megfogalmazásra azok a munkahipotézisek, amelyek az empirikus elemzés vezérfonalául szolgálnak. A második rész empirikus adatok és kvalitatív információk alapján hasonlítja össze négy posztszocialista nagyváros (Budapest, Lipcse, Szófia és Vilnius) lakóhelyi mobilitását, vizsgálja annak városövezeti szintű közös jellemzőit és övezeteken belüli sajátosságait. A zárófejezet összefoglalja a vizsgálat legfontosabb megállapításait, megfogalmazza az általános érvényűnek tűnő tendenciákat és a kutatási eredményekből levonható következtetéseket.

## **Az alkalmazott módszerek**

A doktori értekezés alapjául szolgáló kutatás során *kvantitatív és kvalitatív módszereket* egyaránt alkalmaztunk.

1. A lakóhelyi mobilitás vizsgálatának elméleti megalapozása a vonatkozó *szakirodalom* (teoretikus munkák, tanulmánykötetek, összehasonlító vizsgálatok, folyóirat-cikkek, országtanulmányok, városelemzések, kutatási jelentések, esettanulmányok, interjúkötetek) feldolgozásával történt.
2. A disszertáció empirikus része egy 2007 nyarán készült *kérdőíves felmérés*, a „Between Gentrification and Downward Spiral (Socio-spatial change and persistence in residential neighborhoods of selected CEE urban regions)” című projekt *eredményeinek másodelemzésén* alapszik. Az eredetileg a vizsgált posztszocialista városok különböző lakónegyed-típusainak fel- illetve leértékelődési folyamatát feltáró kutatás adatállományát a saját elemzési céljainknak megfelelően átkódoltuk, új csoportosításokat alkalmaztunk, részben a meglevő változók, részben a nyitott kérdésekre adott válaszok segítségével olyan mutatókat képeztünk,

amelyek alkalmasnak látszottak a lakóhelyi mobilitás mélyebb elemzésére. A mobilitást befolyásoló tényezők hatásának szignifikanciáját – változótípustól függően –  $\chi^2$  próba, ANOVA modell és korreláció-elemzés segítségével ellenőriztük.

3. A részletesen vizsgált *mintaterületek jellemzőinek feltárásához* – az adott országra vonatkozó városföldrajzi és szociológiai szakirodalom mellett – a *statisztikai, népszámlálási adatokat* és az *interneten elérhető információkat* is felhasználtuk.

## Tézisek

1. Az empirikus eredmények összességükben igazolták a kiinduló hipotézist, mely szerint *a lakóhelyi mobilitás Nyugat-Európában megismert folyamataihoz igen hasonlók mentek végbe a posztszocialista nagyvárosokban*, azzal együtt is, hogy a feltételek sok szempontból eltérőek voltak.
2. *A posztszocialista városok fontos sajátossága, hogy lakosaik igen jelentős része* – mint azt a költözési lehetőségek és szándékok összevetése mutatja – úgy mond *"bent ragadt" a lakásában*. E csoport tagjai döntően az államszocialista időszakban, többnyire nem saját választás, hanem lakáskiutalás alapján költöztek jelenlegi lakóhelyükre. Később megvásárolták lakásukat, amelyből a lakáspiaci körülmények jelentős átalakulása miatt – bár szeretnének – nem tudnak tovább költözni. Lakóhelyi elégedettségük alacsonyabb a minta egészénél, így tömeges jelenlétük magában hordozza a lakóhelyi mobilitás felgyorsulásának lehetőségét.
3. A lakóhelyi mobilitás – nyugat-európai kutatások alapján meghatározott – *befolyásoló tényezői* többé-kevésbé

módosult, városövezetenként esetenként eltérő formában a poszt szocialista nagyvárosokban is érvényesülnek.

- a) A *demográfiai tényező* hatása egyre inkább a nyugat-európai mintát követi. A különböző korosztályok eltérő költözési szokásai fontos szerepet játszanak a belvárosi negyedek megfiatalodásában. Itt az életmódhoz kapcsolódó lakásválasztás, az oktatási intézmények, szórakozási lehetőségek közelségének felértékelődése figyelhető meg. Egyre gyakoribbak a kisebb létszámú és az atipikus háztartások. Ezek számottevő részét a beköltöző, gyermekvállalás előtt álló párok és a lakóközösségek teszik ki, de az egyedülállók között az öslakos idősebb generáció tagjai is nagy számban vannak jelen. Ezzel szemben a szuburbán övezet elővárosai – a kiköltözések következtében – egyre inkább a középkorú gyermekes családok lakóhelyévé válnak. A lakótelepeken nem tapasztalható jelentős demográfiai átalakulás, itt továbbra is a gyermekes családok alkotják a népesség legnagyobb csoportját.
- b) A *családi/társadalmi kapcsolatok* szerepe inkább a lakóhelyi elégedettségben mutatkozik meg, mint a költözési motivációban. A rendszerváltozás előtti igen alacsony lakóhelyi mobilitás egyik következménye, hogy jelentős az a réteg, amelyik, bár megtehetné, nem költözik el. Őket – és ez a leértékelődő városrészekben különösen fontos – részben társadalmi kapcsolataik kötik a lakónegyedhez.
- c) A *lakóhelyhez mint megszokott, ismert környezethez való kötődés* szintén következménye a korábbi alacsony lakóhelyi mobilitásnak. A viszonylag alacsony presztízsű lakótelepeken élőknel kimutatható, hogy lakóhelyüket magasabbra értékelik, mint a város más részén lakók. Mi több, ez a pozitív megítélés még a lakóhelyi preferenciáikban is tükröződik: költözés

esetén a saját lakóhelyükhöz közeli, általuk ismert területeket részesítik előnyben.

- d) A *lakástulajdonlás* tömegessé válása a poszt szocialista nagyvárosokban fontos változásokat hozott. Egyrészt a lakásprivatizációnak köszönhetően elindult egy jelentős népességcsere (például a belvárosokban). Másrészt viszont éppen a tulajdonosi státusz az oka annak, hogy a lakók egy része „bent ragadt” a leértékelődő negyedekben (például a lakótelepeken).
  - e) A *lakókörnyezet* szerepe egyértelműen felértékelődött. Ez nemcsak a zöldövezeti elővárosokat tette vonzóvá, hanem azokat az 1990-es évek elején még erősen leromlott állapotú belső lakónegyedeket és lakótelepeket is, amelyeken a korábban elmaradt felújításokat sikerült pótolni.
  - f) A *társadalmi jellemzők* elsősorban a felértékelődő belvárosokban és az elővárosokban bizonyultak meghatározónak az egyes negyedek presztízsének alakulásában. A leértékelődő lakótelepeken viszont még mindig nincs olyan hatásuk, mint a nyugati-európai országokban.
4. A *városövezeti jellegzetességek mellett igen jelentős különbségek mutatkoznak az egyes övezetekben belül is*. A fő trendtől való eltérés okai városövezetenként különbözőek, közöttük a megújulási folyamatok, a társadalmi, fizikai jellemzők, a piaci és a várospolitikai változások hatásai változó súllyal érvényesülnek.
- a) *Belvárosi övezet*  
*Városövezeti jellegzetességek:* A szocializmus alatt lepusztult belvárosokban a rendszerváltozást követően megindult az *új funkciók térhódítása és az ehhez köthető népességcsere, de ez nem vont automatikusan maga után a presztízs növekedését*. Ez utóbbi sokkal

inkább az épületállomány felújításának, a helyi lakónépesség életkörülményeinek a függvénye.

*Mintaterületek közötti különbségek:* A belvárosi negyedek felújításának mértéke szerint fontos választóvonal alakult ki az övezeten belül, s ez meghatározónak bizonyult a beköltözők összetétele, az ott élők elégedettsége, de a negyed presztízse szempontjából is. *A felújítatlan központi negyedbe jórészt fiatalok költöznek be, akik ezt az alacsony presztízsű városrészt átmeneti lakóhelynek tekintik. Ezzel szemben a felújított belvárosi területekre jellemző a jómódúak beköltözése, akiknek a megjelenése emeli a negyed presztízst. Itt a lakók is jóval elégedettebbek, és kisebb körökben a szuburbanizációra való törekvés.* Ez utóbbira jó példa a már teljesen megújult lipcsei és az erőteljesen átalakuló vilniusi mintaterület. Szófiában és Budapesten éppen ellenkezőleg, kimutatható ugyan a demográfiai átalakulás, de – komolyabb rehabilitációs projektek híján – a vizsgált negyedek presztízse, általános megítélése továbbra sem kiemelkedő.

b) *Lakótelepi övezet*

*Városövezeti jellegzetességek:* A szocializmus idején felépült *panellakótelepek* a rendszerváltozás után már egyértelműen a leértékelődő városrészek közé tartoztak, de még mindig jelentősen eltérnek nyugat-európai megfelelőiktől. *Az a feltételezés, hogy a lakótelepekről sokan tervezik az elköltözést csak részben igazolódott be.* Bár a költözni szándékozók aránya itt volt a legmagasabb volt, még így is elmaradt azoknak az arányától, akik maradni szeretnének és elégedettek. Nem igazolódott az a feltételezésünk, hogy költözési szándékot főleg a magas fenntartási költségek magyarázzák, a döntő ok a lakásméret volt.

*Mintaterületek közötti különbségek:* A lakótelepövön belül jelentősek a különbségek a felújítás, megújulás tekintetében. *A felújított lakótelepekre az elégedettség és a kisebb költözési szándék jellemző, míg a leromló telepeken a bennragadtak és a költözni szándékozók aránya magas.* A felújított lakótelepek közül a széleskörű rehabilitáción átesett lipcsei mintaterületet – bár a presztízse nem magas – az átlagosnál jóval többen tartják élhetőnek. Az átalakulás más útját járó, új funkciókkal és lakóépületekkel bővült szófiai mintaterületnek viszont a presztízse is magas. A meg nem újult lakótelepek megítélését számottevően javítja, ha viszonylag újonnan épültek és kedvező a fekvésük. Különösen igaz ez azokban a városokban (Vilniusban és Szófiában), ahol a lakótelepek döntő részét teszik ki a lakásállománynak.

c) *Városkörnyéki zöldövezet*

*Városövezeti jellegzetességek:* Ez az övezet a rendszerváltozás után dinamikusan fejlődött, a korábban a városba beköltözni nem tudó szegényebb népesség lakóhelyéből *a városból kiköltöző magasabb státuszú, többnyire gyereket nevelő rétegek lakóhelyévé vált.* Ez utóbbiak költözési döntésében fontos szerepet játszottak a *lakókörnyezeti jellemzők* (a természet közelsége, a környék csendes mivolta) és a *saját házzal* kapcsolatos elvárások. Ezek a tényezők a lakóhelyi elégedettség szempontjából ma is meghatározók. A szuburbán övezet hátrányai (ellátottsági és a közlekedési problémák) egyelőre nem idéznek elő kimutatható mértékű, „vissza a városba” jellegű költözési szándékot.

*Mintaterületek közötti különbségek:* Az elővárosi övezet a legtöbb szempontból egységesnek tűnik, csak a presztízsz szempontjából mutathatók ki kisebb eltérések.



Ezek egy része a *lakókörnyezet adottságaiból* származik, a szófiai és budapesti mintaterületen a domborzat és a természeti környezet teszi különösen értékessé a negyedet a lakók számára. *Különbségek adódnak a lakónegyed beépítésének jellemzőiből* is. Mint a lipcsei példa mutatja, a tipikus kertes házas beépítéstől eltérő társasház-as negyedek presztízse és az ott tapasztalható elégedettség jóval alacsonyabb, az elköltözni vágyók aránya magasabb, mint a családi házas részeken. Várakozásainkkal ellentétben, nincs viszont különbség a teljesen új építésű mintaterületek (mint a vilniusi és lipcsei), és a vegyes, sok régi parasztházat, egykori nyaralót is tartalmazó szófiai és budapesti mintaterületek között, presztízsről hasonlóan magas.

## Következtetések

A lakáspiacon a privatizáció nyomán kialakult magas tulajdonosi arány nem csak serkentője, de sok esetben gátja is a mobilitásnak, hiszen akik nem piaci körülmények között jutottak lakáshoz, azok esetenként nehezen vagy egyáltalán nem tudnak lakóhelyet változtatni. Ha már a lakóhelyi mobilitás a nyugat-európai mintát követi, akkor a lakáspolitikának is érdemes ebbe az irányba elmozdulnia.

A lakónegyedek megújulása fizikai értelemben is szükséges; pusztán a funkcióbővülés és a spontán népességcsere nem vezet automatikusan a presztízsről növekedéséhez. Ha a magántulajdonú épületek felújítása nem is lehet közzeladat, a városrész-szintű felújítások serkentése, támogatása elkerülhetetlennek tűnik a presztízsről növekedést és lakóhelyi elégedettséget eredményező városrészek kialakulásához. Még a leértékelődő negyedekre is igaz, hogy komoly várospolitikai

erőfeszítések árán van esély a lakóhelyi elégedettség és a presztízs növelésére, így csökkenthető a költözési szándék

További, nagymintás empirikus kutatások adhatnak választ arra, hogy az egyének városismerete mennyire befolyásolja lakóhelyi preferenciájukat. Ebből a szempontból különösen fontos lehet a költözést tervező és a "bent ragadt" lakónépesség igényeinek és helyismeretének részletesebb feltárása. Szintén szükség lenne olyan kutatásokra, amelyek feltárnák, hogy milyen összefüggés van a közlekedési szokások átalakulása és a városrészek elérhetőségéről alkotott vélemények között.

## **A tézisek alapjául szolgáló közlemények**

Szabó B. 2013: Ten years of housing estate rehabilitation in Budapest. *Hungarian Geographical Bulletin*. 62. 1. pp. 113-120.

Szabó B. 2009: A lakófunkció változó szerepe a posztszocialista belvárosokban. In Bajmócy P. – Józsa K. – Pócsi G. (szerk.) *Geográfus Doktoranduszok IX. Országos Konferenciája, Társadalomföldrajzi előadások, SZTE TTIK Gazdaság- és Társadalomföldrajzi Tanszék, Szeged*

Berényi B. E. – Szabó B. 2009: Housing preferences and the image of inner city neighbourhoods in Budapest. *Hungarian Geographical Bulletin*. 58. 3. pp. 201-214.

Szabó B. 2008: Lakásdinamika és lakóhelyi preferencia a budapesti városrégióban. In Szabó V. – Orosz Z. – Nagy R. – Fazekas I. (szerk.) *IV. magyar földrajzi konferencia, Debrecen, pp. 292-297.*

Berényi B. E. – Kondor A. Cs. – Szabó B. 2008: A zöldterületek szerepe a lakóhelyi migrációban Budapesten. In Alföldi Gy. – Kovács Z. (szerk.) *Városi zöld könyv. MTA FKI – Építésügyi Tájékoztatási Központ – Rév8, Budapest, pp. 8-25.*

## **A témához kapcsolódó további publikációk\* jegyzéke**

- Egedy T. – Kovács Z. – Szabó B. 2014: A kreatív gazdaság helyzete Magyarországon a globális válság időszakában. In Tózsza I. (szerk) Turizmus és Településmarketing: tanulmánykötet. BCE Gazdaságföldrajz és Jövő kutatás Tanszék, Budapest. pp. 17-26.
- Kovács Z. – Egedy T. – Szabó B. 2011: A kreatív gazdaság földrajzi jellemzői Magyarországon. Tér és Társadalom. 25. 1. pp. 42-62.
- Kondor A. Cs. – Szabó B. 2010: A lakásépítési politika hatása Budapest térszerkezetére a Kádár-korszakban. Urbs. Magyar várostörténeti évkönyv V. pp. 389-406.
- Kovács Z. – Egedy T. – Földi Zs. – Keresztély K. – Szabó B. – Balogi A. 2008: Everyday life and attitude of creative people in the Budapest Metropolitan Region. Understanding the attractiveness of the metropolitan region for creative knowledge workers ACRE report 5.4 - University of Amsterdam, Amsterdam, 83 p.
- Kovács Z. – Egedy T. – Földi Zs. – Keresztély K. – Szabó B. 2007. Budapest: From state socialism to global capitalism. Pathways to creative and knowledge-based regions. ACRE report 2.4 - University of Amsterdam, Amsterdam, 119 p.
- Kondor A. Cs. – Szabó B. 2007: A lakáspolitikai hatása Budapest városszerkezetére az 1960-as és az 1970-es években. Földrajzi Értesítő 2007. 56. 3-4. pp. 237-270.
- Kovács Z. – Szabó B. – Székely G. 2005: A lakáspolitikai dinamizmus néhány jellemzője Magyarországon. Statisztikai Szemle 85. 5. pp. 461-479.

---

\* Teljes publikációs lista: <https://vm.mtmt.hu/www/index.php>